



下载APP



## 12 | 房产投资：如何做出理性的买房决策？

2021-08-06 王喆

《程序员的个人财富课》

课程介绍 &gt;



讲述：王喆

时长 19:14 大小 17.62M



你好，我是王喆。

从这一讲开始，我们就进入了“投资实战篇”的学习。在这个模块里，我会针对“投资理财塔”中的主要投资标的，讲一讲最适合我们普通人的投资方法。

今天，让我们先来看那个普通人最关心的，也是最重大的投资行为：买房。

提到买房，如今中国的高房价是一个无法回避的问题。我身边的很多人，对于是否要买房这件事摇摆不定，有的还声称“三十年内不考虑买房”。对此我想说的是，**越早考虑的问题，我们离一个健康的家庭财富状态就越近。**



因为**房产是我们家庭财富的最重要组成部分**。如果你逃避现实压力，拒绝有计划地思考这个问题，不仅会错过房产这个重要的财富项，而且可能会严重影响未来的生活质量和财富健康程度。

这一讲，我就用这门课一直坚持的“有逻辑”的财富管理理念，来帮你解决两个问题：

**如何把握买房的时间节点，判断自己当下是不是应该买房？**

**买房的时候，要注意哪些最重要的问题？**

## 首套房还是应该尽早“上车”

其实，我非常理解当代年轻人面对买房问题时略显绝望的心态。一方面，当今一线城市的房价已经高到了普通人根本负担不起的地步；另一方面，未来中国的人口增速减缓，人口老龄化问题肯定会对房价产生一定的负面影响。现在买不起，买了之后还可能贬值，这种情况下，我们真的还要买房吗？我们等房价崩溃了再买可以吗？

要回答这两个问题，我们先明确一个前提：到底是购买首套房，还是投资房。它们的投资逻辑是完全不同的。这里，我们先说要不要买首套房的问题。

我的回答很明确：**你要“尽早”在一个“合适的时间”搭上房地产这辆车。**

这里我先讲一讲，为什么要尽早“上车”。在下面讲投资房的时候，我再分析一下，什么是合适的购房时间。

第一套房能早买就早买，首要原因就是中国房产的附加属性问题，这已经是老生常谈了。户口、医疗、教育、住户法律保障，这一切都是买房优于租房的地方。但这些要素我想大家都已经非常清楚了，我们今天从另一个角度来看买房的优势：**从财富管理的角度来看，房地产的金融属性也大大增加了我们买房的必要性。**

也许你会有这样的危机意识：中国的房地产市场很有可能会像曾经的日本一样彻底崩溃，到时候再买房岂不是赚到了？这种想法是非常典型的“做空思维”。但是，**“做空思维”对散户，或者说普通投资者来说是非常不好掌握的**。如果你自认只是个普通人，没有超出常人的技巧、自信和定力，那就不要尝试做空。

具体一点，为什么不建议你做空呢？我们先来看下世界历史上房地产泡沫破裂的两个经典案例，分别是 1991 年日本房地产泡沫和 2008 年美国次贷危机。

观察下面的图片后，你一定可以发现，它们有着共同的典型特征：在泡沫破裂前房价会暴涨，涨幅远超其他年份。要命的是，当你身处这个房价疯狂上涨的阶段时，根本不知道真正的泡沫破裂会在什么时候发生。在这种充满不确定的环境中，如果你的房产是自住房，你几乎不可能选择卖出；如果你没有房产，你的心态有可能彻底失衡。

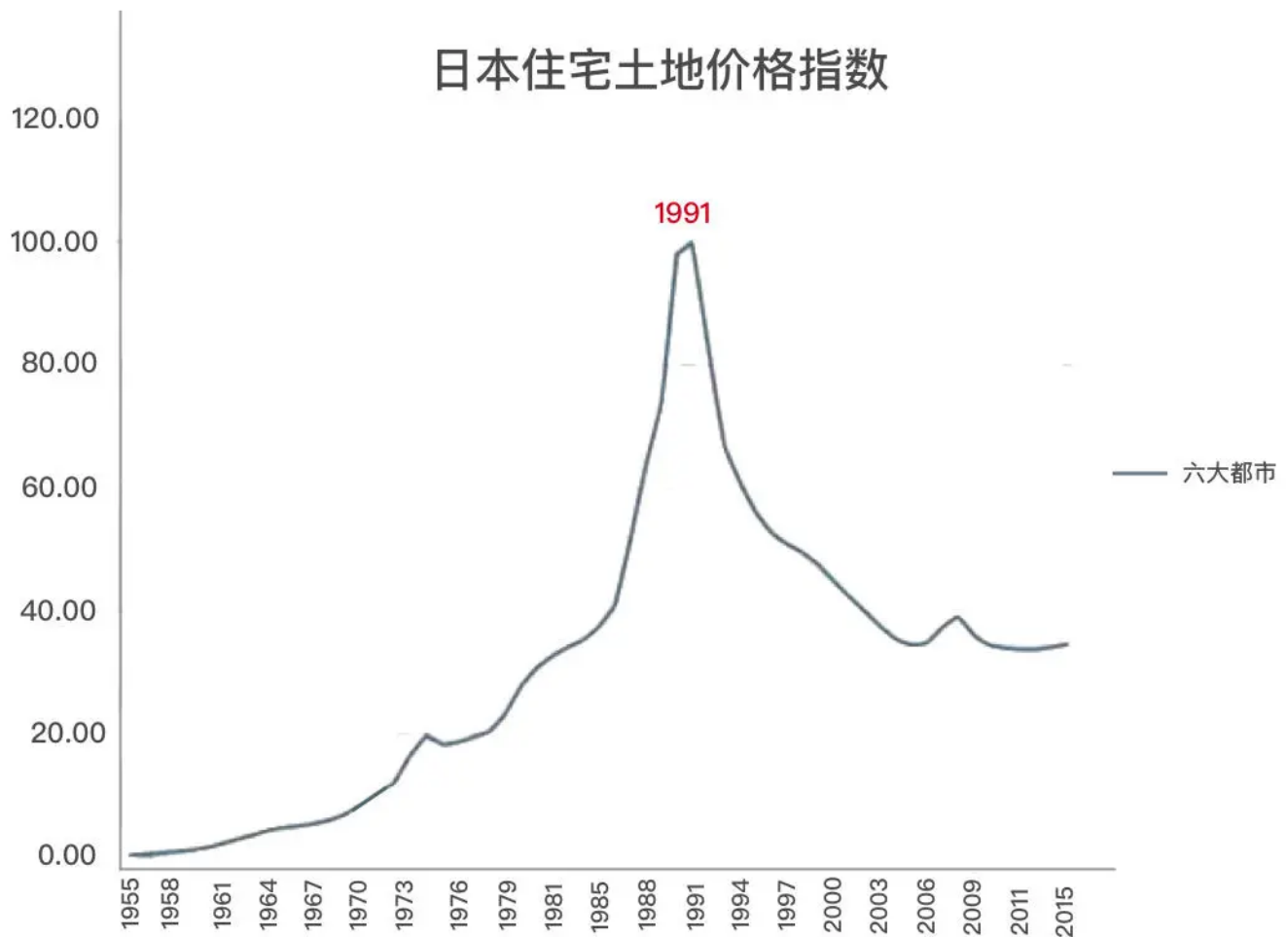


图1 日本房地产价格指数

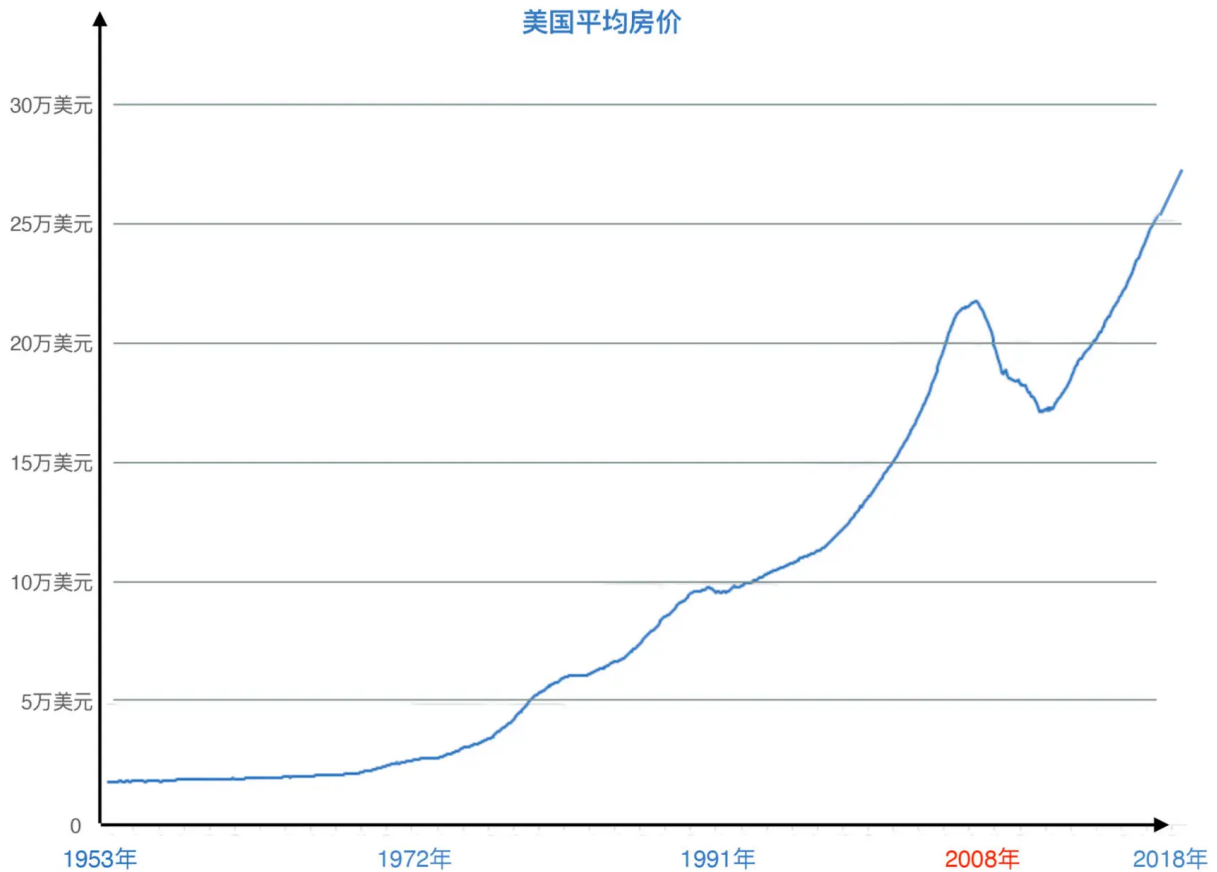


图2 美国平均房价走势

再来看中国的房地产市场：现在有很多人相信，中国的少子化问题、老龄化问题会引起人口的持续下降，从而让中国房价陷入长期下跌。怎么看待这种说法呢？

这个判断并非不正确，但它只是众多影响未来房价因素中的一个。你可以想想，如果将来有一天，一线城市放松限购了，比如仅仅是把购房资格从五年社保减少到两年，北京、上海的房产走势会怎么样？我们还会考虑人口问题这个周期长达二三十年的问题吗？显然不会了。

举个例子，即使在 2020 年严格的限购条件下，深圳的房价仍然暴涨了 30%，上海北京的房价也跟随上涨。这些房价上涨的情况，不就是在政府严格强调“房住不炒”，中国 2020 年出生人口再次降低的大环境下发生的吗？总之，我们等待那个泡沫破裂的想法，是不具备可操作性的。

**我不想去预测未来中国房价的走势**，因为这几乎是一个不可预测的问题。房价走势受经济发展、政府财政、人口政策乃至中美关系等多种因素的影响，其中的每一个我们都无法精

确预测。既然无法预测，对于我们普通人来说，就应该**用风险管理的思路来解决问题**，就是尽量避免房价持续上涨或者暴跌给我们造成的损失。

具体来讲，在首套房的购买中，我们一定要明确：**买这套房的目的不是赚大钱，而是对冲未来可能出现的风险**。这里的风险主要有两个：

确定性风险：通货膨胀。

不确定性风险：限购政策、利率政策、国际环境变化等因素带来的房价暴涨。

我们要清楚的是，如果无法对冲这两个风险，带来的后果对个人来说是致命性的。它轻则让我们白忙 5 年、10 年，重则让我们进一步降低生活质量和预期，这样的事情在过去二十年一再发生。

刚刚我们讲到，在未来房价无法预测的前提下，我们可以确定的是，要及早“上车”来对冲未来房价暴涨的风险。与此同时，**房价暴跌的黑天鹅事件也不是没有可能发生**，为了尽量降低它对我们生活的影响，我们应该采取严格的预算控制手段。接下来，我们就分析一下，在购买首套房的过程中应该注意的最关键问题：预算问题。

## 如何购买一套适合自己财务状况的房子？

关于预算，我有两个建议。首先，一定要**严格在自己的预算范围内选房**，预算一旦确定，就不应该在购房过程中有任何的妥协。这是规避黑天鹅风险的重要措施。

2011 年，我在购买人生第一套房产的时候，资金情况是这样的：第一年工资结余 10 万，研究生阶段的兼职和工作室收入 40 万，父母支援 50 万，所以我的启动资金是 100 万。在这样的前提下，我有两个选项，一是选择一套 180 万的回龙观 100 平两居室，二是选择一套 220 万的上地 80 平两居室学区房。我当时毅然决然地选择了第一个选项，而且把首付控制在 80 万，留了 20 万流动资金。

放在现在你当然会认为，从收益率的角度我做出了一个错误的选择。事实也的确如此，回龙观的房子在我 2017 年卖出的时候是 360 万，翻了一倍，而上地的这套学区房那时候已经涨到了 700 万。但我要说的是，即使这样，我仍然坚持这个原则：“**普通人的重大投资决策都要以规避风险为第一要务，要严格控制黑天鹅事件可能带来的不能承受的后果。**”

为什么这么说呢？如果我当年购买了上地的学区房，万一购房后的几年赶上学区政策变更，或者房地产泡沫导致的房价下跌，而且下跌的幅度超过首付，这套房子就相当于血本无归。而且，由于上地房子的还款压力比回龙观大将近 60%，一旦遭遇经济危机带来的大规模失业，我丧失收入来源的话，是有断供可能的。基于这样的逻辑，即使我知道第二套房子的潜力的确大于第一套，还是作出了风险更小的选择。

我有一些年长的美国同事，他们完整经历过 2001 年美国互联网泡沫危机和 2008 年次贷危机。其中，不止一人由于在危机中失业，无力偿还房贷，进而被迫卖出自住房。有人只得从加州搬去那时房价还非常低的德州，相当于从零开始。

我相信太阳底下没有新鲜事，在中国，我们同样要规避这样的风险。也许你想说，这种风险发生的概率太小了，可能只有 1%，值得我们这么谨小慎微吗？我要说的是，即使它发生的概率只有 1%，对于遭受它的家庭来说也是 100% 的不幸。所以，面对人生的重大投资决策，规避风险永远是最底层的逻辑。

接下来看我的第二个建议，它是用来解决这个常见问题的：**预算不够怎么办？**

时间到了 2021 年，你可能会说：老师，时代变了，现在 100 万的首付，还想买房子？估计连套一居室都买不了。可事实真的是这样吗？买第一套房的话，100 万的首付基本对应着 300 万的房产总价。如果你想在北上广深这些一线城市买房，以北京为例，除了北京的东城西城，各区都有大量的 300 万以内的一居室，这难道还不够你“上车”吗？

这时你可能想说：100 万我也没有，只有 50 万首付怎么办？那我问你，一定要在北上广深买吗？我们能不能去找一找杭州、成都、武汉、南京、长沙、郑州等等这些新一线城市的房子？据我了解，长沙的房价时至今日都是性价比非常高的。

毫无疑问，这些城市都有很大的发展潜力。即使你不打算未来去那里工作和生活，也可以选择以退为进，先在这些城市买房子。这不仅能解决你的预算不足问题，而且各大城市都完全放开了落户政策，选择这些城市还更容易拿到购房资格。

举个例子，我有一位同事，在北京工作但是没有北京户口。2016 年他落户杭州，并在杭州买房，这几年杭州房价涨幅也很大，2020 年他就通过置换，非常轻松地在北京购买了面积基本一样的自住房。他的经历是不是很有参考意义？这样的选择要比很多人攒五年钱，一次到位购买房产的想法现实多了。

总之，只要你买房的决心足够坚定，办法总比困难多。如果预算不足，**先上车，后换房改善**是现实最优的策略。

讲完了购买首套房的问题，你已经知道了：**首套房的购买逻辑一定是规避风险，而不是投资收益**。为什么第一套房很有必要买，而且要趁早“上车”？因为通过投资你的第一套房产，你可以对冲掉房价上涨带来的个人财富缩水的风险。为什么买第一套房时要控制预算？因为这可以帮助你规避掉房价泡沫破裂的黑天鹅风险。

接下来我们来看投资房，在购买逻辑上，它和首套房是有很大的不同的。

## 购买投资性房产的逻辑应该是怎样的？

很多家庭条件比较好的同学，会考虑买二套房的问题。不知道有没有同学像五年前的我一样，拥有一个非常“low”的人生理想：拥有五套高质量房产，当一个包租公，从此衣食无忧。随着我投资知识的丰富和理财水平的提高，这个理想变成了“建立稳健、抗风险能力强的个人财富体系”。但是，我想一定还是有不少同学对投资性房产很感兴趣。

同样是买房，购买投资房和购买首套房有着完全不一样的底层逻辑。如果说购买首套房是为了解决自住权益、对冲通胀、规避黑天鹅风险这三个问题，那购买投资房已经变成了一个彻彻底底的**投资问题**。从本质上说，购买一套投资性房产和购买一只股票、一只基金的逻辑是一样的。既然如此，事情就变得简单了：我们应该像评估一只股票那样，去对比投资性房产的预期收益率、最大回撤等技术指标。

那么站在 2021 年 8 月这个时间点，房产还是一个优质的投资标的吗？我的答案是：对于普通人来说，房产仍然是一个不算差的标的，但是对于真正成熟的投资者来说，能够找到其他更好的选择。

为什么这么说呢？因为房产这个投资标的，可以说是“成也萧何败也萧何”。它**最大的优点和最大的缺点都是流动性差**。

一个流动性差的资产，对于大多数喜欢“瞎操作”的散户投资者来说，简直是一个完美的限制，这让我们“不得不”进行长期的价值投资。认真学习过 [06 讲](#) 的同学一定知道，“长钱优势”在个人财富管理中是多么重要。

但是，我们也要清楚，当今中国的房产价格毫无疑问已经处于高位，它的真实收益率已经下降到一个非常一般的水平。我们以一套位于北京海淀区知春路附近的一居室房产为例，来算一算，一套典型的北京房产作为一个投资标的收益率是多少。



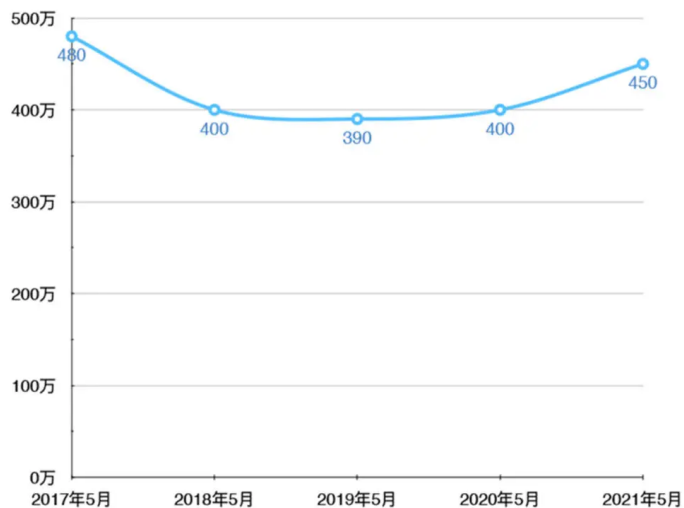
| 总价      | 450万                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| 租金年收入   | $0.65\text{万} \times 12 = 7.8\text{万}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 其他开销    | 供暖费、物业费等维护开销，每年1万                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 年化租金收益率 | $(7.8 - 1) / 450 = 1.5\%$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 近五年房价波动 |  <table border="1"> <caption>近五年房价波动数据</caption> <thead> <tr> <th>时间</th> <th>房价 (10,000 RMB)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017年5月</td> <td>480</td> </tr> <tr> <td>2018年5月</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>2019年5月</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>2020年5月</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>2021年5月</td> <td>450</td> </tr> </tbody> </table> | 时间 | 房价 (10,000 RMB) | 2017年5月 | 480 | 2018年5月 | 400 | 2019年5月 | 390 | 2020年5月 | 400 | 2021年5月 | 450 |
| 时间      | 房价 (10,000 RMB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 2017年5月 | 480                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 2018年5月 | 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 2019年5月 | 390                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 2020年5月 | 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 2021年5月 | 450                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 五年房价总收益 | -6.25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 年化收益    | -1.3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |
| 最大回撤    | 18.75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                 |         |     |         |     |         |     |         |     |         |     |

图3 北京房产收益率计算示例

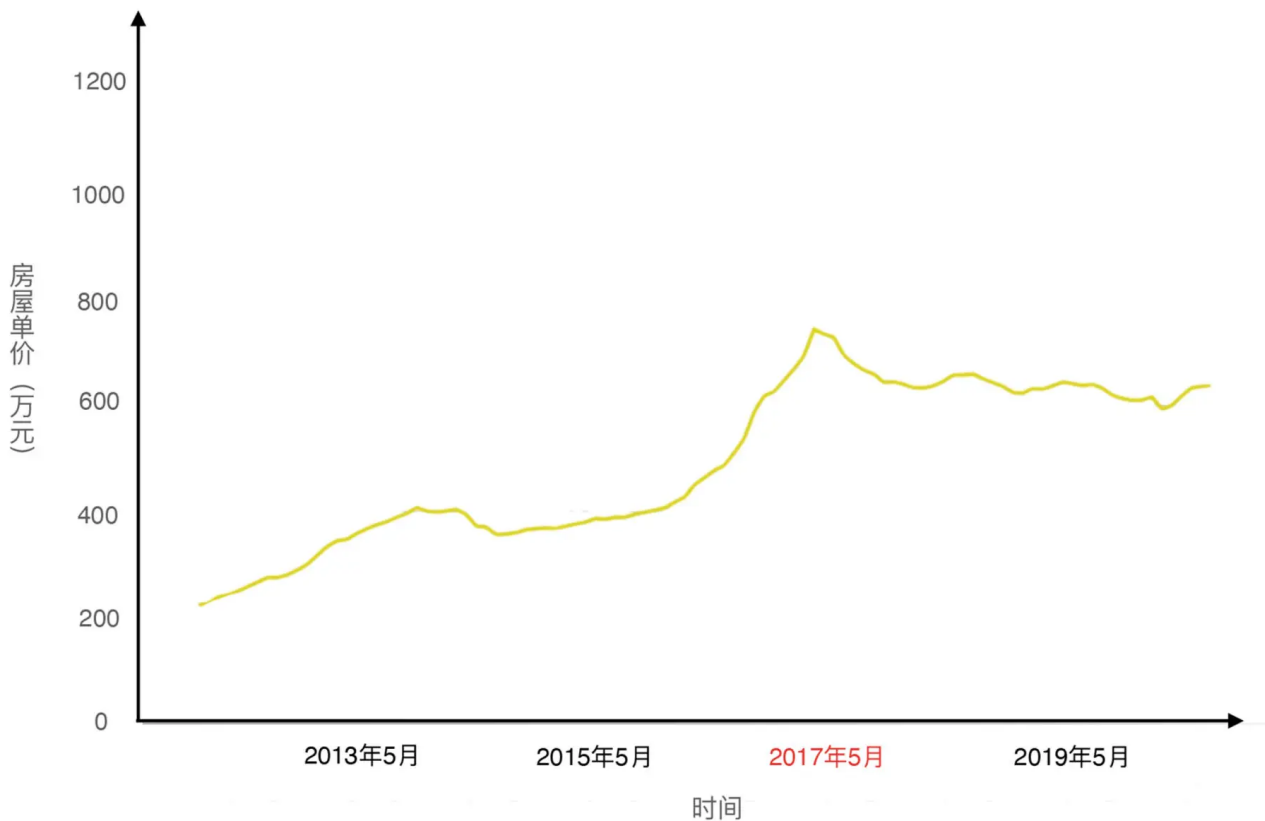


图4 北京平均房价近10年走势

5 年前的 2017 年 5 月，正好是北京房地产市场的一个高点，一直到 2021 年 5 月，房价也没有恢复到当时的高点，累计表现出 -1.3% 的负收益。而北京的租金收益在这五年基本稳定在 1.5% 左右。所以事实上，这五年期间，北京的房产作为一个投资标的来说表现平平，几乎是 0 收益。

这是过去几年的现实情况，我们再考虑下国家政策方针对未来的影响：结合近年国家提出的“房住不炒”“振兴实体经济”“中国制造 2025 计划”等，我们可以预测，房地产在未来短期内不可能是国家发展的重点，所以房价大概率是不会在近期显著上涨的。

而同期的其他典型资产标的，比如沪深 300、美股等，都产生了累计 100% 左右的涨幅。所以综合来讲，**如果你有投资其他资产的能力，房地产并不是一个非常好的资产标的。**这就是我为什么在 [03 讲](#)提到，要避免房产在家庭资产配置中占比过大。

但话又说回来，大部分投资者其实是没有过强的投资能力的。有个经典的炒股警句：“您今年的股票收益是 0%，已经超过了 90% 的投资者。”和 90% 因为频繁操作把钱亏到股市里的“韭菜”们相比，把钱“困”到房产里，让它稳定地产生租金和长期上涨的收益倒是靠谱很多。所以，房地产投资仍然是可考虑的长期投资选项。

如果你准备购买投资房，我有两个建议。这些建议的依据是房地产的长期行业规律，而且每一条都经过了我不下五次的验证：

### **第一，尽可能不要在房价暴涨的时候投资。**

典型的时间段是 2016 年全年、2017 年初，以及 2021 年初至 2021 年 7 月。由于房地产的跳涨特点，房价一旦开始上涨，就一定是大幅上涨，这就意味着你错过了交易的最佳窗口。

### **第二，尽可能在房价进入稳定期后两到三年买房、换房。**

中国的房地产价格周期一般是 4-5 年，比如北京最近的一个房地产周期是 2017 年到 2021 年，如果你在周期内的第三年购房，极有可能在未来一到两年遇到一轮上涨行情。不同国家房地产的价格周期各不相同，比如美国的房地产价格周期是 7 年左右（疫情期间的特殊行情除外），同样要把握好购房的节奏感。

上面两条建议，也回答了这一讲开头提出的“什么是合适的购房时间节点”的问题。虽然我们这里讲的是购买投资房，其实在购买首套房时也要考虑房价周期的影响。虽然我们知道要尽早上车，但同时也要避免在当前周期的高点买入。

到这里，我们就层次递进式地讨论清楚了买房决策中最重要的几个问题。

要不要考虑买房这个问题？答：要。

首套房该不该买，什么时候买？答：要买，而且要尽早买。

购买首套房时，应该注意的最关键问题是什么？答：预算控制。

该不该购买投资性房产？答：现阶段，房产只能算一个不太差的投资标的，如果你其他标的的投资能力强，不要再考虑房产投资。

如何把握买房时间节点，买到价格相对便宜的房子？答：考虑房地产的跳涨特征和价格周期的影响，建议在房价进入稳定期后两到三年购房。

## **总结**

在这一讲中，我们可以说是从整体逻辑上理清了买房的决策链条。下面，我用程序流程图的形式，梳理了这一讲我们讲到的买房逻辑，供你参考。

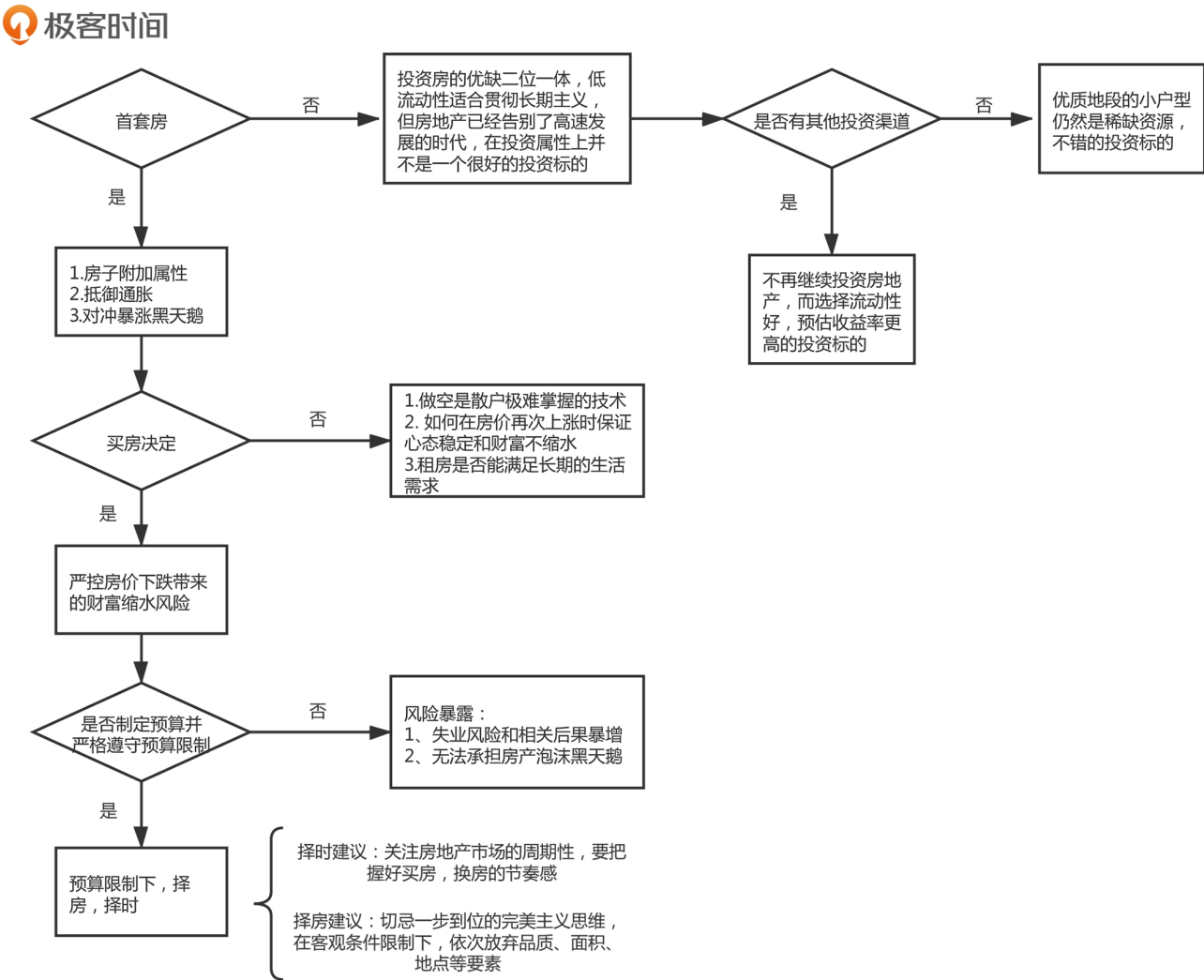


图5 买房的决策链条

听完这一讲，细心的同学可能会问：为什么我们不讲讲购房时应该注意的事项，比如户型、地段、面积、学区？

主要原因有两个：一是我认为跟今天讲的决策过程来说，这些问题属于次要问题，我们应该在进行重大决策后，再考虑这些细节操作问题。二是因为这些细节问题比较偏个性化，没有一个非常标准的答案。相关的经验性知识在网上也很容易查到，我们在这里就不再深入下去了。

但还有一个关键问题，这一讲没有涉及到，那就是房贷的处理。我们会在下一讲中详细分析房贷的处理方法，包括用编程计算怎么还贷最合适。期待到时候和你一起发挥咱们程序员的优势，做出正确的贷款决策。

## 思考题

五到十年前，借钱买房的现象非常普遍，那时候买房的人也取得了巨大的收益。如今，在购买首套房的时候，很多同学也会掏空家里的“六个钱包”，甚至会向亲戚朋友借钱补充首付。但也有一些同学，受限于预算，只能购买老破小、郊区房，甚至卫星城市的房子。

结合这一讲的内容，你觉得哪种做法更适合当下，如果你现在要买房，会怎么做？

欢迎你在留言区与我交流讨论，我们下一讲见。

分享给需要的人，Ta订阅后你可得 **20 元现金奖励**

 赞 6  提建议

© 版权归极客邦科技所有，未经许可不得传播售卖。页面已增加防盗追踪，如有侵权极客邦将依法追究其法律责任。

上一篇 11 | 财富拓展：35岁失业？程序员如何拓宽财富渠道？

下一篇 13 | 实战知识：让我们编程计算下怎么还房贷最合适

## 精选留言 (11)

 写留言



王世艺

2021-08-06

投资圈里基本达成的共识是，以后房子会成为消费品。啥是消费品，就是和衣服，白酒，首饰一样。自己用的开心，没人接盘，纯粹提升生活质量的玩具。

改善住房其实可以考虑换租的方式。首套房，主要考虑 高薪产业 大于 学区 大于 品质。前提是风险把控一定要做好，还有个技巧哪里限购严买哪里，限购是需要底气的。

学区房基本以后也会凉凉，只是时间问题。教育公平是国家的底线。...

展开 ∨

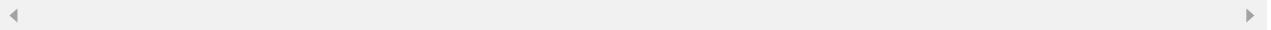
作者回复: 房子会成为消费品

学区房基本以后也会凉凉

伴侣才是最重要的投资

三点判断基本赞同。推荐大家参考。

特别是最后一点，基本是在投资人生了，符合咱们财富管理的最高价值，家庭与人生价值。



2

10

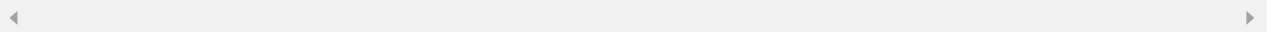


春华秋实

2021-08-06

量入为出，不要借钱付首付，负债太高会经不起任何风吹草动。

作者回复: 是这样，同样是我的建议。



4

4



chopper

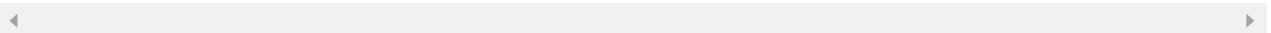
2021-08-06

2011年毕业，2021年7月初在深圳买了首套房，买房的过程也是一波三折。我之前在杭州工作，2014年我同事借公司无息安居贷，以及自己的存款10万买了1万5精装修的89平房子，月供5千。我当时因为考虑要回离家近的地方工作，我有存钱15万，如果借公司钱也能上车，但是没买。2018年我同事的房子涨到了4万5一平，现在估计在6万5了。而我2016年去深圳发展，2018年看了一个35平200万的房子，觉得又远又小，就暂时攒钱以后...  
展开

作者回复: 感谢如此细致的分享。

说实话是一个没有提早上车的例子。其实像这篇文章说的，如果当初可以买二线优质的房子提早上车，对冲房价上涨风险，应该家庭财富会有重大改善。

但我觉得现在的选择也是正确的，因为首套房并不是为了投资，确实是纯刚需了。之后只要能够把工作和财富管理结合起来，家庭财富状态就能持续改善。



3

4



Q

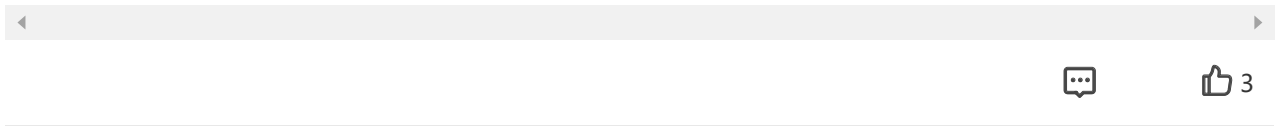
2021-08-06

王喆老师，我有个问题想问您下。

是否有方法能够利用程序员的优势，去拿到某个地区的房产信息（一直有数据来源）去记录房产走势的自己做分析的小东西（仅自己用）呢？虽然现在已经有了很多，但是还是想要一个全面的一手的信息。

展开

作者回复: 我正好要在之后的课程里面分享我的经验。但说实话现在还真没有特别好的信息源了，因为某家的数据已经不公开了。



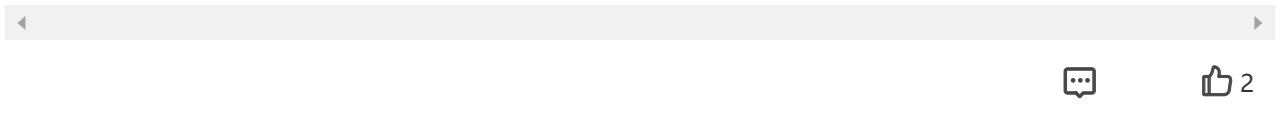
**huxian**

2021-08-06

选择老破小，因为上班方便，市区资源丰富，在自己职业的快速上升期，没有什么比节省通勤时间更重要的了，哪怕用来休息都是好的

展开 ∨

作者回复: 同意，在财富积累阶段要尽量节制消费欲，注重积累的成长。



**进化菌**

2021-08-06

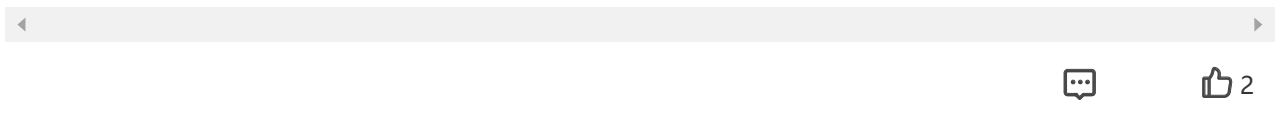
买房越早越好，但是个人却考虑的不多。

一来在一线城市买房的可能性不高，至少目前来看；二来在老家买房，房价压力不大，但是近几年回去的可能行也很低。

如果现在买房的话，可能还是考虑压力不大的地方吧，虽然可能会被闲置。

展开 ∨

作者回复: 像文中说的，可以持续调研一下，先找二线城市优质地段上车也是一个好的选择，主要是对冲未来再次暴涨的风险，虽然这个风险目前看不太大。



2021-08-06

#问题思考：

首先要判断下是否该买首套房。最近的政策在收紧房贷、提高贷款利率、提高二手房购房要求，挤压房价倒挂的空间。我个人判断房价是下行趋势，如果想买二手房，可以等待。摇号的该摇还得摇。

...

展开 ∨

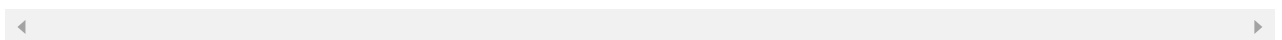
作者回复: 对于当前房价形势的判断基本认同，像课程中说的，首套房主要是对冲未来的不可知风险，不要过多关注投资收益。投资房如果有其他稳定渠道，现在没必要买。

你的问题我只能提供参考。

我觉得这是一个很细的事情，我北京的同事两种都有。我觉得要好好计算一下两种方式的当前开销和未来支出。基本是两种选择

- 1、老破小购买后出租+再租一个大房子自主
- 2、置换面积差不多的学区房

要细算一下两种方式的开销分别是多少，选那个开销低的。投资收益不要过多考虑，现在形势下学区房收益也大概率不会持续走高。



2



浣熊当家

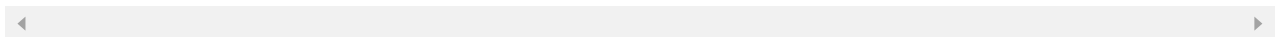
2021-08-07

请问王喆老师，您觉得目前湾区的房价应该上车吗？我觉得湾区荒地很多，明明有很多可开发的地，不像是NYC是真没地方，这样为什么不能通过多建房子降低房价呢？加上美国人不像国人那么喜欢扎堆，您觉得湾区房价以后会降下来吗？

展开 ∨

作者回复: 现在湾区房价毫无疑问是高位，不着急的话可以等一等再看，具体时间参照这节课房价周期的相关内容。

你对湾区开发用地的观察是不准确的。由于交通的极大压力，湾区也不可能大规模开放住宅用地供给，美国政府也是有调控的。



1



Q

2021-08-06

思考题回答

以目前自己的状况（刚毕业三年的社畜）看，我会考虑受于预算只能买老破小的房子，但是之后要考虑的问题就是要想着置换新好大的房子了。虽然上车了但是车本身是老破小的开起来速度也不会快的。因为这样即买了房子，也不会导致自己以及整个大家庭压力特别大，而且还能留一笔钱去应对意外的发生。...

展开 ∨

作者回复: 非常好，基本是这节课的核心思想。



公号-小尹探世界

2021-08-07

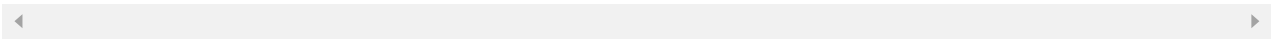
感谢王老师的分享！如果我现在要买房，我的做法是：  
首先我会结合自己家庭整体经济条件，在未来预期风险内购买自己能够承担价位的房子；  
第二，尽量避免加杠杆，与伴侣达成一致，选择上班便捷距离较近的地点（宁可面积小一点），节约通勤时间，将更多的时间用在个人发展上。

...

展开 ∨

作者回复: 都是非常好的思考，给行动派点赞。

关于你的问题，如果你是技术方向的从业者，我建议多从技术方面入手，通识类的其实对主业帮助不大。但如果通识类的能做大做强，受众会更多，这一点还需要你自己把握。



ripple

2021-08-06

哈哈，以前我住上地佳园

展开 ∨

作者回复: 嗯，学区不错，哈哈

